



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

charges communes

Question écrite n° 19403

Texte de la question

M. Gilbert Gantier attire l'attention de M. le secrétaire d'Etat au logement sur le développement inquiétant des charges impayées pour certains copropriétaires qui doivent non seulement faire l'avance des sommes impayées mais également celle des frais de recouvrement en attendant parfois l'obligation de répartir la dette entre eux. Il lui demande, en conséquence, si l'article 32 de la loi du 9 juillet 1991, qui interdit au syndicat toute possibilité d'imputer au débiteur les frais qu'il engage pour recouvrer sa créance, ne devrait pas être supprimé.

Texte de la réponse

Comme le souligne l'honorable parlementaire, les frais de recouvrement sont actuellement supportés par l'ensemble des copropriétaires au prorata de leurs tantièmes de copropriété. Une telle situation résulte de l'article 32 de la loi n° 91-650 du 9 juillet 1991 portant réforme des procédures civiles, disposition prise pour mettre fin aux pratiques des frais de recouvrement prohibitifs. L'article 32 distingue les frais d'exécution forcée, qui sont à la charge du débiteur, des frais de recouvrement liés aux démarches tentées en vue du paiement amiable de la créance, qui restent à la charge du créancier. Toute clause mettant ces frais de recouvrement à la charge du débiteur, alors que le créancier ne dispose pas d'un titre exécutoire, serait réputée non écrite. Restent donc à la charge du créancier les frais de recouvrement dus au syndic en vertu de son contrat, les frais et honoraires des huissiers ou avocats exposés avant l'introduction de la procédure ou lorsque les recouvrements interviennent en dehors de toute procédure. Il appartient cependant au syndic, en sa qualité de mandataire de la copropriété, de recouvrer ces frais devant le juge de l'exécution à la condition de démontrer la mauvaise foi du copropriétaire débiteur en application de l'alinéa 4 de l'article 32, ou encore de demander au juge du fond une compensation, soit sous forme de dommages et intérêts, soit sur le fondement de l'article 700 du nouveau code de procédure civile. La remise en cause de l'application de l'article 32 de la loi n° 91-650 du 9 juillet 1991 dans le cadre particulier du régime de la copropriété n'est pas envisagée.

Données clés

Auteur : [M. Gilbert Gantier](#)

Circonscription : Paris (15^e circonscription) - Démocratie libérale et indépendants

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 19403

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : logement

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 21 septembre 1998, page 5170

Réponse publiée le : 21 décembre 1998, page 6994